



Die neue EU-Gebäuderichtlinie: Der obligatorische Energieausweis

Rechtliche Bestimmungen

Die **Richtlinie 2002/91/EG** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (ABl. EG 2003 Nr. L 1 S. 65), nachfolgend Gebäuderichtlinie genannt, ist bis **spätestens 4. Januar 2006** in nationales Recht umzusetzen. Hauptelement der Richtlinie ist die Dokumentation der Energieeffizienz in **Energieausweisen**. Hierfür werden die Mitgliedstaaten verpflichtet, für **neue** und **bestehende Gebäude** Zertifizierungssysteme zu entwickeln. Die **Gültigkeitsdauer** des Energieausweises darf 10 Jahre nicht überschreiten. Der Eigentümer hat ihn beim Bau, Verkauf oder bei der Vermietung von Gebäuden und Wohneinheiten dem Mieter oder Käufer vorzulegen und muss den Ausweis für diesen Zweck im Vorfeld erstellen lassen (Art. 7 Abs. 1). Ferner ist in öffentlichen Gebäuden ab 1000 Quadratmetern mit großem Publikumsverkehr der Ausweis gut sichtbar auszuhängen.

Für Neubauten mit Bauantrag nach dem **31. Januar 2002** muss nach § 13 der Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits ein **Energiebedarfsausweis** ausgestellt werden. Diese Energiebedarfsausweise bestehen aus den Abschnitten „I. Objektbeschreibung“, „II. Energiebedarf“ und „III. Weitere energiebezogene Merkmale“. Durch das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und die zugehörigen Allgemeinen Verwaltungsvorschriften sind bereits weite Bereiche der Gebäuderichtlinie in nationales Recht umgesetzt. Es fehlen im Wesentlichen aber noch Ermächtigungen, um Anforderungen an die energieeffiziente Ausgestaltung von Klimaanlage und Beleuchtung stellen zu können sowie einen Energieausweis auch für **vor dem 31. Januar 2002 errichtete Gebäude** (Bestandsgebäude) einzuführen. Hierfür legte die Bundesregierung am 11. April 2005 einen Gesetzesentwurf vor, der die Ermächtigung enthält, die Energieeinsparverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu novellieren. Ein neuer § 5a im Energieeinspargesetz soll die erforderliche Rechtsgrundlage schaffen, um Regelungen über einen **Energieausweis für Bestandsgebäude** in die EnEV aufzunehmen.

Ausgestaltung des Energieausweises

Für 2006 rechnet das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) anhand der durchschnittlichen Mieter- und Eigentümerfluktuation mit über zwei Mio. auszustellenden Ausweisen. Der Energieausweis soll voraussichtlich je Gebäude und nicht je Wohneinheit ausgestellt werden. Es wird diskutiert, den bestehenden Energiebedarfsausweis durch den Energieausweis abzulösen. Die Inhalte des Energieausweises werden jedoch erst mit der neuen EnEV abschließend festgelegt.

Als Diskussionsgrundlage dient der Entwurf eines Energieausweises der Deutschen Energie-Agentur (dena). Dieser beschreibt die energetische **Qualität der Gebäudehülle**, die **Heizungseffizienz**, **CO₂-Emissionen**, das **Gebäude** sowie die **Anlage** und enthält **Modernisierungstipps** und **Informationen zum Energieverbrauch**. Ein **Erkennungssymbol (Label)** veranschaulicht die Energieeffizienz. Die Angaben beruhen auf der Berechnung der Energieeffizienz, für die die Gebäudehülle, das Baumaterial, die Dämmung, Klimaanlage, die Heizungsart, erneuerbare Energieträger aber auch die Sonnenexposition etc. herangezogen werden. Alle Daten werden nach dem Vorschlag der dena von einem qualifizierten Aussteller während einer Begehung erhoben. Beim bestehenden Energiebedarfsausweis werden die Daten meist den Gebäudeplänen entnommen. Der errechnete Energiebedarf wird als **bedarfsorientierter Kennwert** bezeichnet.

Wohnungsbaugesellschaften plädieren jedoch für einen Energieausweis, der auf dem **Energieverbrauch aus der Nebenkostenabrechnung** basiert. Ein solcher **verbrauchsbasierter Kennwert**

sei einfach und kostengünstig zu ermitteln. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW (vormals: Gesamtverband deutscher Wohnungsunternehmen) gibt an, dass die zwei Mio. Energieausweise für 2006 bei einer bedarfsorientierten Berechnung etwa eine Milliarde Euro kosten würden. Bei einer verbrauchsorientierten Berechnung wären es maximal 40 Mio. Euro. Das BMVBW favorisiert jedoch einen bedarfsorientierten Kennwert, weil er das Gebäude unabhängig von individuellen Lebensgewohnheiten bewertet. Bei gleichen oder vergleichbaren Wohnungen kann ein Nutzer doppelt so viel Energie verbrauchen wie ein anderer. Nur bei der bedarfsorientierten Methode seien die Kennzahlen der Gebäude vergleichbar und daraus Modernisierungsvorschläge ableitbar. Das BMVBW zieht jedoch in Betracht, kurzzeitig auch verbrauchsorientierte Angaben zu akzeptieren, um die Zahl der auszustellenden Ausweise zu bewältigen.

Vor- und Nachteile eines obligatorischen Energieausweises

Rund ein Drittel der Primärenergie wird in privaten Haushalten für Heizung und Warmwasser benötigt. Der Heizenergieverbrauch für Neubauten beträgt umgerechnet auf Heizöl rund 7 Liter pro m² und Jahr, bei Altbauten rund 20 Liter. Potenzielle Käufer oder Mieter einer Immobilie sollen aus dem Energieausweis im Voraus den Energieverbrauch einschätzen können. Dadurch wird mehr Transparenz auf dem Immobilienmarkt geschaffen. Zugleich soll mit dem Ausweis ein Anreiz entstehen, energetisch ungünstigen Bestand zu sanieren. Dies führt zu einer Minderung der Kohlendioxid-Emissionen und trägt damit zum Klimaschutz bei. Der Energiebedarfsausweis wird bereits heute in die Förderung von Bauvorhaben eingebunden.

Allerdings fürchtet das BMVBW, dass Jahrzehnte vergehen werden, bis alle Gebäude einen Energieausweis haben. Ferner erfordern die zwei Mio. auszustellenden Energieausweise im Jahr 2006 eine ausreichende Zahl an berechtigten Ausstellern. Es wird angemahnt, dass der Energieausweis dennoch gute Qualität besitzen und unbürokratisch sowie kostengünstig eingeführt werden muss.

In einer Studie hat die dena 4100 Energieausweise ausgegeben und auch auf Akzeptanz, Wirkung und Kosten geprüft. 65 Prozent der nach einem vereinfachten Verfahren ausgestellten Energieausweise kosten weniger als 300 Euro. Bei größeren Gebäuden werden bis zu 1000 Euro erreicht. Der GdW rechnet mit einem durchschnittlichen Preis von 500 Euro je Ausweis. Der bestehende Energiebedarfsausweis kostet in der Regel 200 bis 500 Euro.

80 Prozent der Nutzer einer Immobilie und 40 Prozent der Wohnungsbaugesellschaften wollen in der dena-Feldstudie den Energieausweis ganz oder überwiegend empfehlen. Die Eigentümer interessieren sich insbesondere für Modernisierungstipps und Einsparungsmöglichkeiten bei den Heizkosten. Für 80 bis 90 Prozent der befragten Eigentümer bestimmt der Energieausweis den Marktwert des Gebäudes mit. Nach einer von der dena in Auftrag gegebenen Prognose würde eine vollständige energetische Sanierung, wie sie im Energieausweis vorgeschlagen wird, bis 2020 ein Sanierungsbedarf von 29 Milliarden Euro aufzeigen. Dies lasse auf einen Beschäftigungseffekt mit bis zu 370 000 neuen Arbeitsplätzen hoffen. Der GdW kommentierte dies als spekulativ.

In Dänemark gibt es seit 1996 einen Energieausweis, der heute bei rund 70 Prozent der Wohnungsverkäufe vorliegt. Die Dänische Energieagentur berichtet, dass ein Beschäftigungseffekt durch den Energieausweis schwer nachzuweisen ist, weil unklar ist, ob eine Sanierung wegen des Energieausweises erfolgt. Ob der Energieausweis den CO₂-Ausstoß der Gebäude reduzieren konnte, ließ sich nicht isoliert ermitteln. In einer Befragung gaben 45 Prozent der Befragten an, Energieeinsparungen vorgenommen zu haben, die jedoch teilweise nicht mit dem Energieausweis zusammenhängen. Die Dänische Energieagentur stellt fest, dass bislang noch zu wenige Eigentümer die Sanierungshinweise im Energieausweis umsetzen.

Quellen:

- Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV), vom 21. November 2001 (BGBl. I S. 3085); Bekanntmachung der Neufassung der Energieeinsparverordnung vom 2. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3146). Allgemeine Verwaltungsvorschrift „Energiebedarfsausweis“ vom 7. März 2002, BAnz. 2002 Nr. 52, S. 4865; Änderung vom 2. Dezember 2004, BAnz. 2004 S. 23804.
- Deutscher Bundestag. Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes. BT-Drs. 15/5226 vom 11.04.2005; Antrag der CDU/CSU-Fraktion, BT-Drs. 15/4506 vom 14.12.2004; Protokoll über die öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung, 76. Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 15.06.2005.
- Deutsche Energie-Agentur (2005). Energiepass für Gebäude. Im Internet: <http://www.zukunft-haus.info/page/index.php?id=1004>, [Stand: 10.06.2005], Berlin.

Verfasser/in: VAe Dipl.-Chem. Susanne Donner, Fachbereich VIII, Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit, Bildung und Forschung; RD Hans Anton Hilgers, Fachbereich VII Zivil-, Straf- und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Verkehr, Bau- und Wohnungswesen